COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL
COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E FISCALIZAÇÃO
COMISSÃO DE PLANEJAMENTRO URBANO E MEIO AMBIENTE
PARECER CONJUNTO AO PROJETO DE LEI N° 175/2024

AUTOR DO PROJETO: Executivo Municipal

EMENTA: "Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador e dá outras providências."

RELATOR: Sidninho

PARECER

I - RELATÓRIO

Vem novamente ao exame destas Comissões o Projeto de Lei n° 175/2024, acompanhado da Mensagem n° 22/2024, de autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador e dá outras providências, tendo em vista que o parecer anteriormente apresentado não dispôs sobre as emendas 01 e 03, de autoria do vereador Rodrigo Amaral; emenda 02, de autoria do vereador Mauricio Trindade, e emenda 04, de autoria do vereador Daniel Alves.

De antemão, resta prejudicada a análise das emendas 02 e 03, ante o pedido de desistência formulado pelos requerentes, de sorte que as remanescentes serão objeto de apreciação ao final do presente parecer.

Conforme estabelece o artigo 79 do Regimento Interno, "*duas ou mais Comissões poderão reunir-se conjuntamente para o estudo da matéria que dependa de seus pareceres, quando será designado pelo Presidente da Câmara um só Relator, não se admitindo sub-relatoria*", concluindo-se, portanto, que a emissão de parecer conjunto tem expressa previsão regimental.

Por conseguinte, esse parecer é fruto de estudo conjunto da Comissão de Constituição e Justiça e Redação Final, da Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização e da Comissão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Cumpre registrar que, diante da relevância do tema, foi criada a Subcomissão Técnica, por meio do Ato nº 028/2025, que procedeu à análise especializada da proposição. Atendendo ao disposto no art. 37 da CF/88 e art. 64 da CE/BA, foram convocadas audiências públicas (Editais publicados no DOL nº 6.962/2025 e nº 6.969/2025), realizadas em 15 e 22 de agosto de 2025, permitindo ampla participação popular e apresentação das emendas.

Em sua justificativa, o Executivo referencia o Projeto de Lei, encaminhado através da Mensagem n° 22/2024, que a proposição tem por objetivo acrescentar o art. 18-A à Lei n° 8.164/2012, de 16 de janeiro de 2012, visando à complementação do texto legal de modo a regulamentar mais uma APRN - desta feita a Area de Proteção de Recursos Naturais de Jaguaribe, já institucionalizada, de forma a evitar as dúvidas interpretativas que se tornaram recorrentes nos procedimentos administrativos apresentados naquela

área, em específico, e que por conseguinte vem gerando comprometimento na aplicação da lei.

Ressalta que no campo do Desenvolvimento da Cidade, o Planejamento é um processo contínuo de construção de espaços que minimizem os impactos negativos da urbanização e que, potencialize o crescimento sustentável de forma a garantir o acesso da população aos serviços urbanos de forma justa, digna e equânime. Esclarece que ao envolver aspectos tão plurais e interdisciplinares, tais como fatores econômicos, culturais, sociais, ambientais e políticos, decorrentes principalmente da movimentação populacional, cabe ao executivo municipal, editar regramentos urbanísticos gerais e complementares, que definam parâmetros claros, tornando o ordenamento territorial estudado e planejado durante todo o processo de concepção das normas, eficaz e profícuo.

Dando continuidade ao trabalho da atual Administração, visando atualizar, modernizar e garantir a segurança jurídica na Cidade, em relação a um dos temas mais cruciais para o seu desenvolvimento econômico, urbano e social, e seguindo as diretrizes urbanísticas traçadas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), aprovada no ano de 2016 e as diretrizes e normas técnicas estabelecidas no Código de Obras - Lei n° 9.281 de 2017, este Projeto de Lei propõe ainda, algumas alterações na LOUOS, tais como delimitar Zonas de Uso Especial, alterar
o mapa 02-C do Anexo desta Proposição, atendendo a solicitação da Marinha do Brasil, acrescentar dispositivo restringindo usos e atividades ao longo da Av. Lafayete Coutinho, além da alteração da poligonal do Polo Logística de Valéria, que tem como objetivo estimular o desenvolvimento econômico.

II – ANÁLISE

a) Do atendimento aos aspectos regimentais e legais. Da Comissão de Constituição e Justiça e Redação Final.

Nos termos do artigo 68, inciso I, "a" do Regimento Interno, compete à Comissão de Constituição e Justiça e Redação Final manifestar-se quanto à constitucionalidade, legalidade e juridicidade das matérias apresentadas para exame.

Verifica-se que a proposição não apresenta antinomias materiais ou formais com a Constituição Federal, a Constituição Estadual ou a Lei Orgânica do Município. Tampouco afronta a Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000), não acarretando ônus ou impacto financeiro desproporcional.

Portanto, o Projeto atende aos requisitos formais, materiais e regimentais, revestindo-se de boa técnica legislativa.

b) Do atendimento dos aspectos regimentais e legais. Finanças e Orçamento.

Conforme determina o Regimento Interno da Câmara dos Vereadores de Salvador (art. 68, III), cumpre que esta Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização se pronuncie exclusivamente acerca dos aspectos orçamentários e financeiros da proposição em análise.

Dessa forma, não foi detectado qualquer óbice ou circunstância impeditiva à aprovação da proposição em questão, haja vista o atendimento das disposições previstas na Lei Complementar n° 101/2000 —Lei de Responsabilidade Fiscal.

c) Do atendimento dos aspectos regimentais e legais. Do Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Conforme determina o Regimento Interno da Câmara dos Vereadores de Salvador (art. 68, V), compete à Comissão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente acompanhar, levantar e opinar sobre a situação legal das terras municipais, opinar em todas as proposições relacionadas à respectiva temática.

Dessa forma, verifica que não foi detectado qualquer óbice ou circunstância impeditiva à aprovação da proposição em questão.

Ademais, no que tange à proposição originária do Poder Executivo, incorpora-se ao presente parecer as razões invocadas no relatório final da Subcomissão técnica constituída pelo Ato 028/2025.

III – ANÁLISE DAS EMENDAS

Como dito, foram apresentadas ao Projeto de Lei as emendas 01 e 03, de autoria do vereador Rodrigo Amaral; emenda 02, de autoria do vereador Mauricio Trindade, e emenda 04, de autoria do vereador Daniel Alves.

Também como já frisado, fica prejudicada a análise das emendas 02 e 03, ante o pedido de desistência formulado pelos requerentes, passando à apreciação das emendas 01 e 04, que preenchem os requisitos formais e materiais exigidos pela Lei Orgânica de Salvador e pelo Regimento Interno desta Edilidade.

Quanto ao mérito das referidas emendas 01 e 04, também ficam incorporadas as razões contidas no relatório final da Subcomissão técnica, a seguir:

Da emenda 01:

> "Altera dispositivos da Lei Municipal nº8.165, de 16 de janeiro de 2012, que regulamenta as APCP's de Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe e Ponta de Nossa Senhora do Loreto, delimitadas no PDDU, atualizando parâmetros e procedimentos urbanísticos, aprimorando a sua aplicabilidade.

As APCP's de Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe e de Nossa Senhora do Loreto regulamentadas através da Lei 8.165/12 visam garantir a proteção das capelas existentes nessas localidades, por configurar valioso patrimônio para a história soteropolitana e baiana.

É sabido que toda legislação urbanística deve ser atualizada no tempo; garantindo assim, sua eficiência e eficácia. Sendo essas APCP's situadas na área insular do município, local onde o fluxo turístico vem sendo fomentado, e por conseguinte gerando um fluxo maior de pessoas na região, busca-se alternativas para que tal avanço não gere incremento nos impactos negativos tanto sociais quanto culturais e ambientais.

A presente emenda vem caracterizar-se como atualização contínua à norma, afiançando disciplina ao tráfego marítimo e acessibilidade, e categorização urbanística do zoneamento da APCP. De forma a garantir a preservação do patrimônio histórico, cultural, e ambiental, bicentenário, ali existente." (EMENDA 01).

Opina-se, pois, pela aprovação da emenda 01.

Da emenda 04:

"Altera e acrescenta dispositivos a Lei nº 8.164, de 16 de janeiro de 2012, especificamente ao §2º do artigo 18B, que disciplina as atividades que dependem de norma regulamentar específica do órgão ambiental municipal, visando seu ordenamento.

Essa emenda tem por finalidade alterar e acrescentar dispositivos que norteiem o disciplinamento de atividades turísticas na APRN do Entorno Marítimo da Ilha dos Frades, regulamentada pela Lei municipal nº 8164/12, considerando o significativo aumento dessas atividades na região, o incremento de visitantes e os meios de acesso utilizados, muitas vezes colocando em risco a integridade física e ambiental da ilha e seus ilhéus ampliando dessa forma a proteção ao meio ambiente local por meio do uso sustentável do espaço.

Trata-se de normas reguladoras e que fixam procedimentos administrativos a serem adotados pela municipalidade, e que dinamizam a política pública do ordenamento territorial em ambiente protegido, dentro da sua estrutura administrativa e corpo funcional, já existentes." (EMENDA 04).

Opina-se, pois, pela aprovação da emenda 04.

IV – AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

As audiências foram convocadas por ato da Presidência da Câmara, publicadas no Diário Oficial (DOL nº 6.962, de 30/05/2025, e nº 6.969, de 10/06/2025)

A base jurídica foi o art. 37 da Constituição Federal e o art. 64 da Constituição do Estado da Bahia, assegurando a publicidade e participação popular.

O objetivo declarado era discutir as alterações propostas ao ordenamento urbanístico e ambiental de Salvador, especificamente a LOUOS e leis correlatas (Leis nº 8.164/2012 e nº 8.165/2012).

Primeira Audiência – 15 de agosto de 2025

- Houve um equívoco interpretativo inicial: parte dos cidadãos e vereadores acreditava que se tratava de alteração do PDDU (Plano Diretor).
- Após esclarecimentos da Subcomissão Técnica, restou entendido que a pauta era restrita ao PL nº 175/2024 e suas emendas.
- Participação social: munícipes, sobretudo ilhéus, manifestaram apoio ao ordenamento territorial realizado nos últimos anos nas ilhas, destacando:
- Melhoria da qualidade de vida.
- Valorização dos imóveis.
- Regularização de atividades urbanísticas e ambientais.

Segunda Audiência – 22 de agosto de 2025

- Realizada com maior participação popular, especialmente dos residentes das Ilhas.
- Novamente surgiram interpretações equivocadas de que seria uma discussão sobre o PDDU, mas a Subcomissão esclareceu objetivamente o verdadeiro escopo do PL.
- Principais manifestações dos cidadãos:
- Reconhecimento de que a legislação atualizada permite regularização das atividades econômicas e turísticas.
- Ênfase na contribuição para o incremento da renda familiar e geração de oportunidades de trabalho.
- Melhoria da infraestrutura local e valorização dos imóveis.
- Reforço de que o ordenamento traz segurança jurídica e favorece o desenvolvimento sustentável.

Sobre as Audiências Públicas, pode-se concluir:

- As audiências cumpriram duplo papel:

1. Legitimar o processo legislativo, garantindo transparência e participação popular.

2. Apoiar tecnicamente o parecer final, já que a Subcomissão e os vereadores puderam colher contribuições diretas da sociedade civil organizada e dos moradores diretamente afetados.

- O relatório final e os pareceres exarados por esta relatoria destacam que tais eventos fortaleceram a legitimidade do PL nº 175/2024 e justificam sua aprovação com as emendas que ora colhidas (01 e 04).

V – CONCLUSÃO

Diante do exposto, resta evidente que o Projeto de Lei nº 175/2024:

- observa a Constituição Federal, a Constituição Estadual, a Lei Orgânica e demais diplomas normativos;
- foi instruído por estudos técnicos e audiências públicas;
- atualiza e aperfeiçoa a legislação urbanística e ambiental;
- promove segurança jurídica e desenvolvimento sustentável;
- acolhe emendas pertinentes, mantendo integralmente suas redações (01 e 04).

VI – VOTO

Considerando todo o exposto e, ainda, que o Projeto de Lei foi objeto de 02 (duas) audiências públicas, bem como está apoiado em estudos técnicos, sua aprovação é medida que se impõe.

Assim sendo, ratificamos, conjuntamente, o voto **PELA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI N° 175/2024**, da autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito Bruno Reis e também PELA APROVAÇÃO DAS EMENDAS 01 E 04, ora incorporadas.

É o parecer.

Sala das Comissões, 18 de setembro de 2025.

Constituição e Justiça e Redação Final.

Sidninho
Relator

Maurício Trindade | Duda Sanches | Rodrigo Amaral

Aladilce Souza | Omarzinho | Júlio Santos

Finanças Orçamento e Fiscalização

Daniel Alves

Paulo Magalhães Jr. | Marta Rodrigues | Roberta Caires

PARECER APROVADO EM COLEGIADO

EM 23 / 09 / 25

Alexandre Aleluia | David Rios | Kel Torres

Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Paulo Magalhães

Rodrigo Amaral | Hélio Ferreira | Alexandre Aleluia

Sidnilho | Maurício Trindade | Randerson Leal

PARECER APROVADO EM COLEGIADO

EM 23 / 09 / 25

EMENDA

Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 175/2024 os seguintes dispositivos:

Art. Altere-se o parágrafo único do artigo 23 da Lei 8.165, de 16 de janeiro de 2012, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 23 .....

Parágrafo único. O zoneamento das áreas referidas no caput deste artigo está indicado no Mapa – "APCP de Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe", integrante desta Lei, revogando-se o mapa anteriormente publicado pela Lei nº 9.774 de 26 de dezembro de 2023."

Art. Altere-se o inciso XV do artigo 24 da Lei 8.165, de 16 de janeiro de 2012, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 24 .....

.....

XV - As embarcações de turismo e recreio deverão utilizar seus próprios meios nas operações de embarque e desembarque de pessoas, e posteriormente poderão fundear-se nas poitas existentes no entorno do píer e designada para visitantes;"

Art. Altere-se o inciso II do artigo 26 da Lei 8.165, de 16 de janeiro de 2012, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 26 .....

.....

II – AUC-1 e AUC-2 são predominantemente residenciais, admitindo-se na AUC-2 também o uso comercial, e aplicando-se as seguintes disposições:

.....

Art. Altere-se o parágrafo único do artigo 29 da Lei 8.165, de 16 de janeiro de 2012, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 29 .....

Parágrafo único. O zoneamento das áreas referidas no caput deste artigo está indicado no Mapa – "APCP de Nossa Senhora do Loreto", integrante desta Lei, revogando-se o mapa anteriormente publicado pela Lei nº 9.774 de 26 de dezembro de 2023."

Art. Altere-se o inciso II do artigo 30 da Lei 8.165, de 16 de janeiro de 2012, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 30 .....

.....

II - Fica proibida a implantação de qualquer empreendimento comercial ou residencial, salvo aqueles destinados ao apoio de atividades de caráter religioso e ao embarque e desembarque de passageiros.

JUSTIFICATIVA

As APCP's de Ponta de Nossa Senhora de Guadalupe e de Nossa Senhora do Loreto foram criadas e posteriormente regulamentadas através da Lei 8.165/12 para garantir a proteção das capelas existentes, valioso patrimônio para a história soteropolitana e baiana.

É sabido que toda legislação urbanística deve ser atualizada no tempo; garantindo assim, sua eficiência e eficácia. Sendo estas APCP's situadas na área insular do município, local onde o fluxo turístico vem sendo fomentado, e por conseguinte gerando um fluxo maior de pessoas na região, busca-se alternativas para que tal avanço não gere incremento nos impactos negativos tanto sociais quanto ambientais.

A presente emenda vem, portanto, e diante de dados técnicos e estatísticos que nos foram trazidos, atualizar a norma, afiançando disciplina ao tráfego marítimo e acessibilidade, e categorização urbanística do zoneamento da APCP. De forma que se garanta a preservação do patrimônio histórico e cultural, e ambiental, bicentenário ali existente.



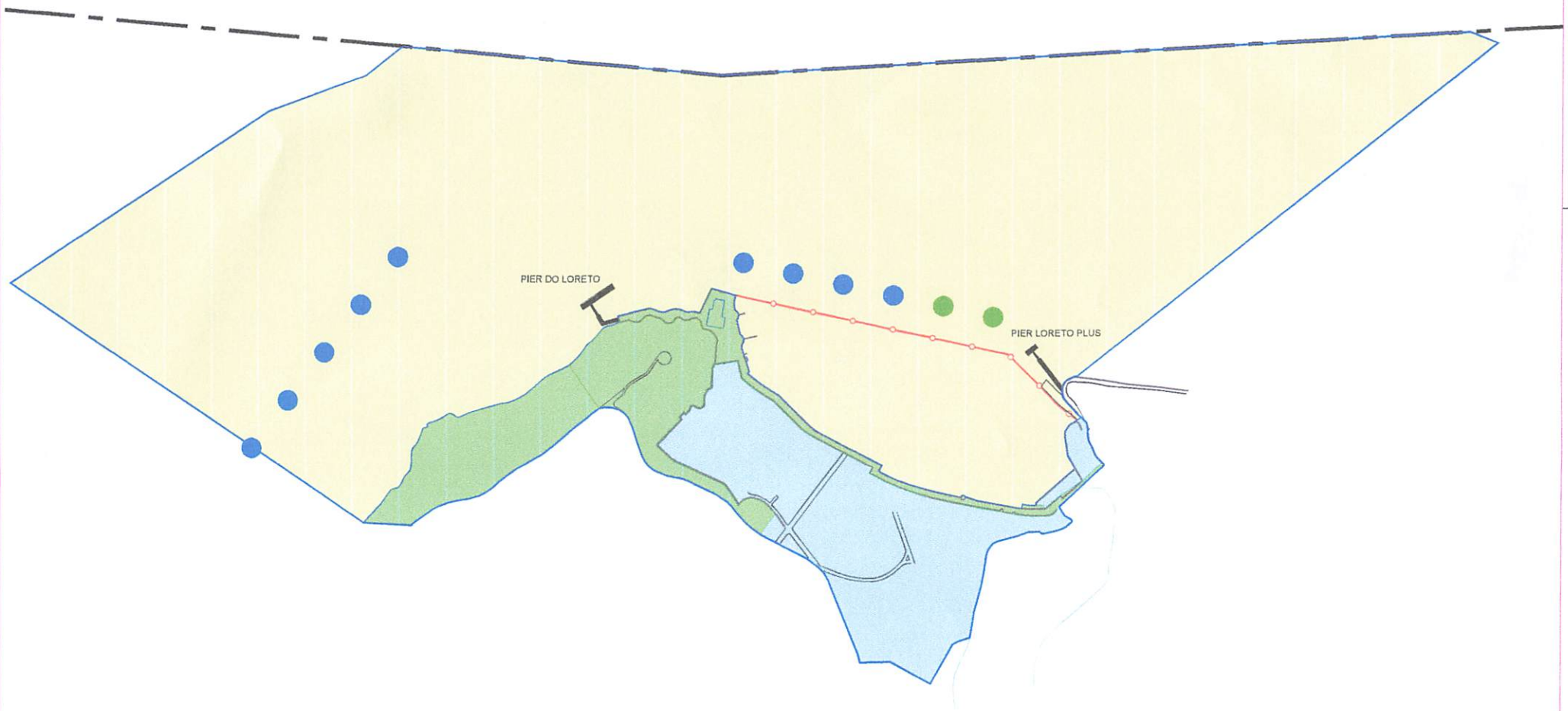
LEGENDA

- APR - ÁREA DE PROTEÇÃO RIGOROSA
- AUC 1 - ÁREA DE USO CONTROLADO 1
- AUC 2 - ÁREA DE USO CONTROLADO 2
- AITC - ÁREA DE INTERESSE TURÍSTICO CULTURAL
- ACS - ÁREA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS
- AUE - ÁREA DE USO ESPECIAL
- APVM - ÁREA DE PROTEÇÃO DAS PRAIAS, PROMENADES E DA VIDA MARINHA
- SINALIZAÇÃO NÁUTICA DA PRAIA
- POITAS VISITANTES
- POITAS MORADORES

APCP DE PONTA DE NOSSA SENHORA DE GUADALUPE

ESCALA: 1/7500

BASE CARTOGRÁFICA: Sistema Cartográfico e Cadastral do Município do Salvador – SICAD, 2006/ PROJEÇÃO UTM: 24S /DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000



APR - ÁREA DE PROTEÇÃO RIGOROSA

AITC - ÁREA DE INTERESSE TURÍSTICO CULTURAL

APVM - ÁREA DE PROTEÇÃO À VIDA MARINHA

SINALIZAÇÃO NÁUTICA DA PRAIA

LIMITES DO MUNICÍPIO DE SALVADOR

POITAS VISITANTES

POITAS DESTINADAS A POLICIA AMBIENTAL

APCP DE NOSSA SENHORA DO LORETO

ESCALA: 1/2500

BASE CARTOGRÁFICA: Sistema Cartográfico e Cadastral do Município do Salvador – SICAD, 2006/ PROJEÇÃO UTM: 24S /DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000

EMENDA

Acrescente-se ao Projeto de Lei nº 175/2024 os seguintes dispositivos:

Art. __ Altere-se o inciso V e acrescente-se os incisos VI, VII, VIII e IX, ao §2º do artigo 18-B da Lei nº 8.164, de 16 de janeiro de 2012, que passam a vigorar com a seguinte redação.

V - Circulação de quadriciclos e veículos, prática de esportes, comercialização de bebidas e comidas, artesanato, roupa e souvenires, queima e utilização de fogos de artifícios nas praias e promenades, exploração das atividades de stand up paddles, caiaques e pedalinho.

VI – as atividades de turismo náutico (ATN), quais sejam: turismo de passeio, turismo recreativo e turismo de mergulho, inclusive estabelecendo limites embarcações, equipamentos, pessoas, embarque e desembarque.

VII – as atividades náuticas e a utilização das praias por embarcações, equipamentos de esportes náuticos de moradores, visitantes, proprietários locais de imóveis e embarque e desembarque.

VIII – as atividades náuticas e a utilização das chamadas Piscinas Naturais da Ilha dos Frades por embarcações, equipamentos de esportes náuticos de moradores, visitantes e proprietários locais de imóveis.

IX – as atividades de circulação e embarque e desembarque de serviços de carga e transporte.

X – o cadastramento e credenciamento de associações de turismo náutico, mergulho e transporte na Ilha dos Frades e na Ilha de Bom Jesus dos Passos.

Art. __Fica alterado o Mapa 2C, integrante do Anexo III desta Lei.

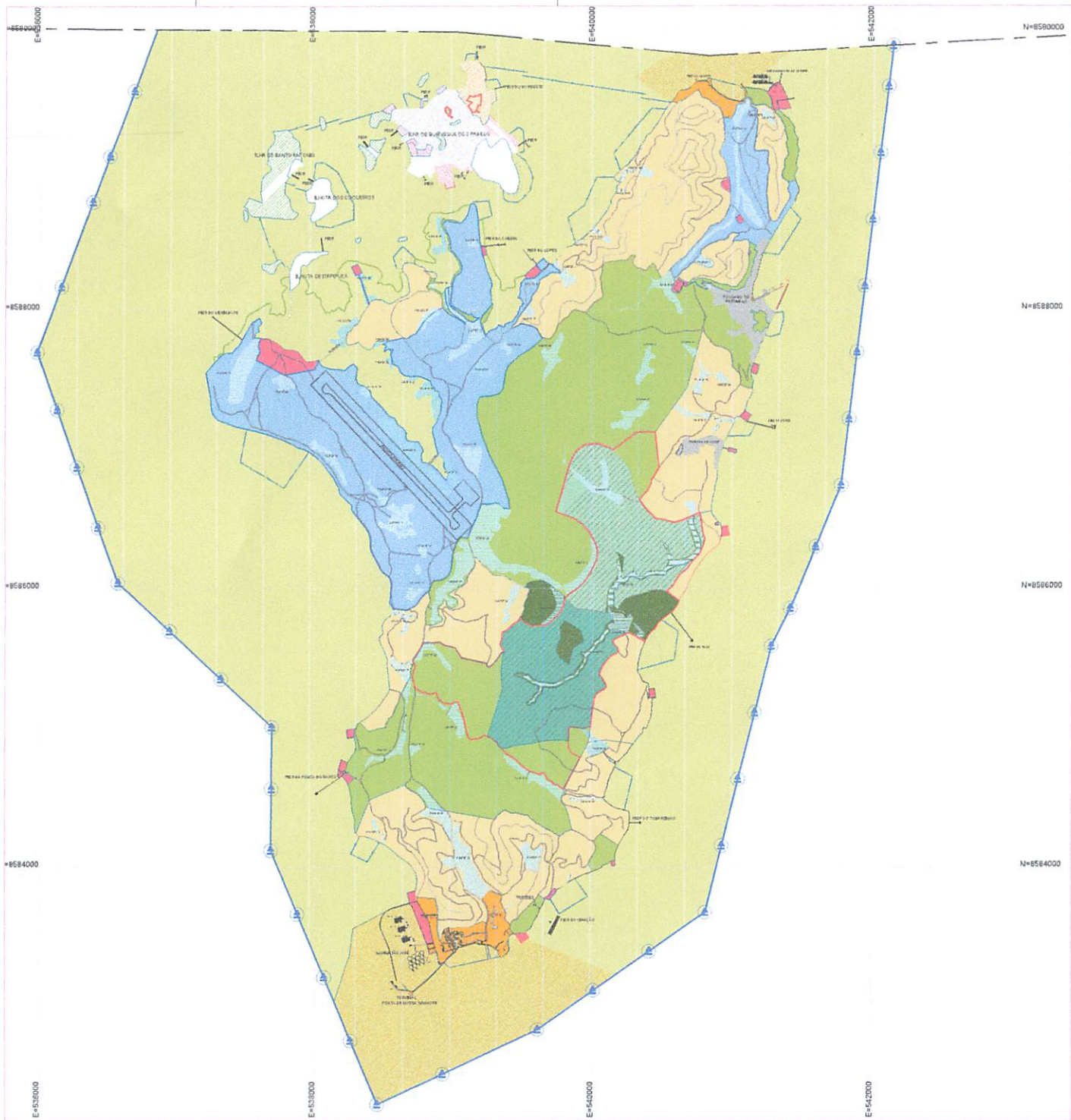
JUSTIFICATIVA

A presente emenda tem por finalidade alterar e acrescentar dispositivos que norteiem o disciplinamento de atividades turísticas na APRN do Entorno Marítimo da Ilha dos Frades, REGULAMENTADA PELA Lei municipal nº 8164/12, considerando o significativo aumento dessas atividades na região, ampliando dessa forma a proteção ao meio ambiente local por meio do uso sustentável do espaço.

Ambas as proposituras encontram respaldo diante das diversas conversas com a comunidade local, preocupada com o incremento de visitantes e os meios de acesso utilizados, muitas vezes colocando em risco a integridade física e ambiental da ilha e seus ilhéus.

Da mesma forma, indicamos que para melhor visualização, identificação e proteção das áreas de significativo valor ambiental da Ilha dos Frades, sejam atualizadas as geolocalizações de vias e aguadas do Mapa Savam (Mapa 02C) da LOUOS (Lei 9.148/2016), integrante do Anexo III do projeto de Lei.

Trata-se de normas reguladoras e que fixam procedimentos administrativos a serem adotados pela municipalidade, que dinamizam a política pública do ordenamento territorial em ambiente protegido, dentro da sua estrutura administrativa e corpo funcional, já existentes, não gerando ônus para a prefeitura, mas que agregam significativo impacto positivo tanto ambiental quanto social.



AGUADAS

VIAS LOCAIS

SINALIZAÇÃO NÁUTICA DAS PRAIAS

SINALIZAÇÃO DO LIMITE DA APRN - AREA DE PROTEÇÃO DE RECURSOS NATURAIS DO ENTORNO MARITIMO DA ILHA DOS FRADES

PÍER

LIMITES DO MUNICÍPIO DE SALVADOR

LINHA DE CONTORNO DOS PARQUES URBANOS

ILHAS DE BOM JESUS DOS PASSOS, LINGUA DA BALEIA, SANTO ANTÔNIO, COQUEIROS E ITAPIPUCA

APCP - ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL E PAISAGISTICA

Área destinada à conservação de elementos significativos do ponto de vista cultural, associados à memória, pluralidade e abrangência de manifestações e formas de expressão da sociedade local e à imagem ambiental urbana. Parâmetros Urbanísticos constantes da regulamentação específica da APCP.

NUC - NUCLEO URBANO CONSOLIDADO

Destinada à instalação de programas de regularização urbanística, fundiária e produção, manutenção e requalificação de Habitação de Interesse Social (HIS) e habitação popular. Usos permitidos: residencial (uni e multi residencial), usos não residencial e uso misto de pequeno porte, Parâmetros: Lote mínimo = 125,00m²; Lote máximo: 250,00m²; Em chacar frente; Em chacar fundo; Gabarito máximo de 3 pavimentos ou 11,00m; Recuos mínimos: chacar frente: CAB e CAM = 1,50 para Altura até 12,5m² e 1,50 para Altura superior a 12,5 (8m²).

ZOC - ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA

Áreas agrícolas abandonadas, áreas de floresta em estágio inicial de regeneração, e áreas antropizadas. Usos indicados: residencial (uni e multi residencial), misto, habitação, agrícola, turismo e lazer. Parâmetros: Lote mínimo = 1.500,00m²; fpi= 0,40; fp=0,40. Gabarito máximo de 4 pavimentos ou 15,00m. Recuos mínimos: Frente= 4,00m; Ambas as laterais = 1,50m; Fundo = 2,50m; CAB x CAM = 1,50.

ZPR - ZONA PROTEÇÃO RIGOROSA

Que tem por objetivo a proteção integral da vegetação ainda existente, não é permitido qualquer tipo de ocupação, à exceção de equipamentos públicos e passarelas para visitação.

ZUE - ZONA DE USO ESPECIAL

Que tem por objetivo a instalação de equipamentos, exemplo de educação, esportivo, lazer e produção industrial, voltados a centros de distribuição de equipamentos e mobiliário urbano, para pequeno e médios portes. Parâmetros: Lote mínimo = 300,00m²; fpi= 0,40; fp=0,20. Gabarito máximo de 2 pavimentos ou 7,50m. Recuos mínimos: Frente=4,00m; Ambas as laterais = 1,50m; Fundo = 2,50m; CAB x CAM = 0,80.

ILHA DOS FRADES

ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL E PAISAGISTICA - APCP

Área destinada à conservação de elementos significativos do ponto de vista cultural, associados à memória, pluralidade e abrangência de manifestações e formas de expressão das atividades da sociedade local, e à imagem ambiental urbana. Parâmetros Urbanísticos constantes da regulamentação específica da APCP.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Compreende áreas ocupadas pela comunidades locais, e são destinadas a programas de regularização fundiária e de produção e requalificação de habitações de Interesse Social. Usos permitidos: residencial (uni e multi residencial), com não residencial e uso misto de pequeno porte, Parâmetros: Lote mínimo = 64,00m²; fp=0,20. Absorção máxima: Gabarito máximo de 4 pavimentos ou 12,00m. Demais parâmetros urbanísticos complementares constam dos Quadros 07 (ZEIS 1) ao 09 (ZEIS 3) e 10 (ZEIS 2) do Anexo 01 da LOUOS.

ZONA DE USO ESPECIAL - ZUE

São as áreas antropizadas destinadas a equipamentos de serviços de infraestrutura e manutenção., Usos indicados: Praças, Marinas, Portos locais, Estação de Tratamento de Luz; Estação de Captação de Água; Estação de Tratamento de Água; Unidades de Fornecimento de Frutas; Unidades de Fornecimento de Alimentos Locais. Os parâmetros de ocupação serão aprovados de acordo à licença ambiental do projeto do empreendimento.

ZONA PROTEÇÃO VISUAL - ZPV

Compreende áreas antropizadas já modificadas por ação do homem, mas que apresentam possibilidades de regeneração, estabelecendo por isso inserção na paisagem e destacando os bucólicos contemplados. Área de preservação de remanescentes da Mata Atlântica, permitida a implantação de mirantes, trilhas e de passagem de nível com largura não superior a 3,50m.

ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA - ZOC

Áreas agrícolas abandonadas, áreas de floresta em estágio inicial de regeneração, e áreas antropizadas. Usos indicados: residencial (uni e multi residencial), misto, campo de golfe, hotelaria, residencial. Parâmetros: Lote mínimo = 1.500,00m²; fpi= 0,40; fp=0,40. Gabarito máximo de 4 pavimentos ou 15,00m. Recuos mínimos: Frente= 4,00m; Ambas as laterais = 1,50m; Fundo = 2,50m; CAB x CAM = 1,50.

ZONA DE OCUPAÇÃO RAREFEITA - ZOR

É ocupada por áreas ou lotes localizados em estágio inicial de regeneração e parcialmente antropizados. Usos indicados: residencial (uni e multi residencial), apoio a turismo e lazer. Parâmetros: Lote mínimo = 1.500,00m²; fpi= 0,40; fp=0,50. Gabarito máximo de 4 pavimentos ou 15,00m; Recuos mínimos: Frente= 4,00m; Ambas as laterais = 1,50m; Fundo = 2,50m; CAB x CAM = 1,20.

APRN - AREA DE PROTEÇÃO DE RECURSOS NATURAIS DO ENTORNO MARITIMO DA ILHA DOS FRADES

Destinada à proteção dos recursos naturais da fauna e coralíneo, no entorno de 500m a partir da maré 40,00.

PARQUE URBANO DA ILHA DOS FRADES

ZONA DE ECOTURISMO / VISITAÇÃO - ZEV

Destinada à conservação e às atividades de visitação, ecoturismo e educação ambiental. Deve conter potencialidades, atrativos e outros atributos que justifiquem a visitação. Usos indicados: instalação de infraestrutura leve como: trilhas, bilheteria, sanitários, portaria, recepção e lanchonete para as áreas de lazer); Fazer adotar alternativas e tecnologias de baixo impacto ambiental.

ZONA DE INFRA ESTRUTURA - ZIE

Área correspondente à parte da poligonal do Parque Urbano, destinada aos equipamentos e infraestrutura necessária ao seu funcionamento, tais como: portaria, administração, centro de visitantes, alojamentos e centro de memórias histórico-cultural. Os parâmetros urbanísticos serão aprovados de acordo à licença ambiental do projeto de empreendimento.

ZONA DE PESQUISA FAUNA E FLORA - ZPFF

Área correspondente à parte da poligonal do Parque Urbano, onde se encontram remanescentes da Mata Atlântica com suas relações ecológicas e características de descaracterização das espécies e manejo do solo. Objetivo: Duração de conhecimento científico para a manutenção do ambiente natural com o mínimo de impacto humano, devendo a determinação de técnicas científicas para fins de pesquisa.

ZONA DE PROTEÇÃO INTEGRAL - ZPI

Área destinada à proteção máxima de ecossistemas, dos recursos genéticos e ao monitoramento ambiental, onde a natureza permanece intacta ou apresenta alterada de perturbação sob níveis mínimos, que não a descaracterizam. Devem conter significativas espécies da flora e da fauna locais. Uso indicado: Será permitida a colocação de infraestrutura, trilhas, tais como: trilhas e mirantes.

BASE CARTOGRÁFICA: Sistema Cartográfico da Região Metropolitana de Salvador - SICAR, 1992; Sistema Cartográfico e Cadastral do Município de Salvador - SICAD, 2006 | PROJEÇÃO UTM: 24S | DATUM HORIZONTAL: SAD69

LEI DO ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO 02 DA LEI Nº 9.148/2016

ALTERADO PELA LEI Nº 9.774 /2023

MAPA 02C - ANEXO III

ZONAS ESPECIAIS DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

APA DA BAÍA DE TODOS OS SANTOS

ESCALA: 1 / 20000

SEDUR - SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO